



Geom. Carmine Saturnetti

Sede Legale: Via Gaetano Donizetti, 38 – 66054 VASTO (CH)

P. IVA: 02428680694 / C.F. STRCMN87H24E372T

Cell: 340/7638840 - E-mail: GeomSaturnettiC@Gmail.com

Rilievi topografici – Catasto – Stime e Perizie – Consulenza Compravendita – Successioni – Tabelle millesimali

PERIZIA TECNICA

OGGETTO: Danni subiti dalla proprietà del Sig. _____
Fabbricato sito alla Via _____, Vasto (CH).
Riferimento catastale: Fg. _____ Sub. 13.

Il sottoscritto Geom. Carmine Saturnetti con sede in Via Donizetti n. 38 a Vasto (CH), iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Chieti al n. 1763, a seguito dell'incarico di tecnico incaricato conferitogli dal committente, Sig. _____, per la valutazione dei danni subiti, a seguito dei vari sopralluoghi effettuati sul posto espone quanto segue:

➤ Inquadramento catastale ed urbanistico

L'unità immobiliare riportato in catasto al foglio _____, subalterno 13 avente categoria A/2 (abitazione di tipo civile) classe 1 composto da 6,5 vani catastali ed avente una rendita catastale di € 503.55, ricade in una zona centrale e che costituisce in larga misura il tessuto edilizio consolidato del comune di Vasto (CH).

➤ Descrizione generale del fabbricato

Il fabbricato condominiale edificato intorno agli anni 80, è composto in gran parte da unità abitative di tipo residenziale ed è stato recentemente ristrutturato. La porzione di fabbricato oggetto della perizia tecnica è composto da un ingresso/corridoio, una cucina, un soggiorno, due servizi igienici, tre camere da letto ed un ripostiglio.

➤ Descrizione degli eventi che hanno provocato i danni

I danni dell'unità immobiliare di proprietà del Sig. _____, sono stati causati dalla mancata manutenzione dell'impermeabilizzazione dei terrazzi pertinenti delle unità abitative site ai piani superiori. Nei primi giorni del mese di maggio, in seguito alle continue precipitazioni piovane si inizia ad evidenziare una piccola macchia di acqua nel soffitto sovrastante l'ingresso, che in pochi giorni inizia a sgocciolare. Il mancato tempestivo intervento ha aumentato la parte di intonaco inumidito ed ha peggiorato lo sgocciolamento che iniziava ad investire anche la parte elettrica posta all'ingresso dell'unità immobiliare. Nei giorni successivi un notevole aggravamento di degrado dovuto alla continua persistenza dell'acqua investe buona parte del soggiorno oltre che dell'ingresso/corridoio e porta a dei corti circuiti dell'impianto elettrico che riducono in modo significativo il coefficiente di sicurezza dell'impianto. Ad oggi risultano ancora presenti infiltrazioni che con il tempo hanno dato luogo a sbollature e fuoriescenze di muffa nel soffitto, oltre che la probabile carbonatazione della trave piana posta in prossimità dell'ingresso riscontrabile dalla presenza di piccole micro fessurazioni. Infine il pavimento in granito dell'ingresso e del soggiorno, presenta delle macchie dovute a residui calcarei dell'acqua.



Geom. Carmine Saturnetti

Sede Legale: Via Gaetano Donizetti, 38 – 66054 VASTO (CH)

P. IVA: 02428680694 / C.F. STRCMN87H24E372T

Cell: 340/7638840 - E-mail: GeomSaturnettiC@Gmail.com

Rilievi topografici – Catasto – Stime e Perizie – Consulenza Compravendita – Successioni – Tabelle millesimali

➤ Descrizione dei lavori per il ripristino dello status quo

Nell'unità immobiliare del Sig. _____ si prevedono:

- Scartavetratura e pulitura della pittura esistente nelle parti basse delle pareti;
- Spicconatura dell'intonaco del soffitto e della parete all'ingresso;
- Asciugatura dei locali arieggiandoli quanto più possibile per circa 30 gg. (minimo), in modo da eliminare l'umidità contenuta nella muratura;
- Rimozione della parte di copriferro in cls della trave piatta;
- Rimozione di tutta la ruggine presente nell'armatura longitudinale della trave piatte;
- Trattamento delle barre in acciaio con resine epossidiche e successivamente con vernice antiruggine (almeno due strati con intervalli di circa due ore tra la prima e la seconda mano);
- Rifacimento del soffitto e della parete con intonaco cementizio e sabbia fine;
- Ripristino del campanello d'ingresso, delle tracce e revisione dell'impianto elettrico esistente;
- Trasporto a rifiuto dei materiali di risulta;
- Tinteggiatura con pittura lavabile di tutte le pareti oggetto dei lavori;
- Tinteggiatura parete divisoria ingresso con smalto sintetico effetto oro;
- Lucidature del pavimento in granito per rimozione macchie.

➤ Valutazione del mancato utile dell'immobile

Considerando che i danni hanno determinato un mancato beneficio ed utilizzo della parte oggetto delle infiltrazioni, si valuta la perdita economica in funzione del valore locativo del bene immobile. Considerando che appartamenti simili nella zona vengono affittati a circa 550/600 € (ipotizzando un'immobile medio di circa 100 m² abbiamo 5.50/6.00 €/m²) possiamo determinare quanto segue:

Area soggetta ad infiltrazione e pertanto non pienamente usufruibile: $m\ 7.00 \times 4.50 = 31.50\ m^2$

Valore locativo dell'area soggetta ad infiltrazioni: $m^2\ 31.50 \times \text{€}\ (5.50+6.00)/2 = 181.13\ \text{€}$

Aggiungendo un deprezzamento per il ridotto uso dei soli locali pari a circa il 15% (€ 27.17)

Canone locativo mensile : € 181.13 – 27.17 = 153.96 €

Se consideriamo i valori locativi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per abitazioni civili nella zona promiscua al centro storico avremo:

Provincia: CHIETI

Comune: VASTO

Fascia/zona: Centrale/ZONA DI ESPANSIONE OVES

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1650	L	4,2	6,3	N



Geom. Carmine Saturnetti

Sede Legale: Via Gaetano Donizetti, 38 – 66054 VASTO (CH)

P. IVA: 02428680694 / C.F. STRCMN87H24E372T

Cell: 340/7638840 - E-mail: GeomSaturnettiC@Gmail.com

Rilievi topografici – Catasto – Stime e Perizie – Consulenza Compravendita – Successioni – Tabelle millesimali

Valore locativo dell'area soggetta ad infiltrazione: $m^2 31.50 \times (4.2+6.3)/2 = 165.38 \text{ €}$

In questo caso non vanno aggiunti deprezzamenti poiché l'O.M.I. considera tutte le tipologie di abitazioni civili, e pertanto abbiamo che il Canone locativo mensile dell'O.M.I. è pari a 165.38 €.

Canone locativo mensile: $\text{€ } (153.96 + \text{€ } 165.38)/2 = 159.67$ arrotondato in 159.70 €

Il sottoscritto aggiorna ad oggi il calcolo della perdita economica prevedendo che per i lavori da farsi ci vorranno ulteriori due mesi, e quindi partendo dalla data del maggio 2013 al 27 settembre e aggiungendo i due mesi si arriva ad un totale di n. 07 mensilità che moltiplicato per € 159.70 si hanno € 1'117.90 (millecentodiciasette/90) di mancato utile economico in danno del Sig.

➤ **Computo metrico estimativo dei lavori da farsi per il ripristinare lo status quo**

Per il ripristino dello status quo si è redatto un computo metrico secondo il Prezziario della Regione Abruzzo - edizione 2012. Considerando la modesta entità dell'intervento sull'importo computato verrà applicata una maggiorazione del 10% (dieci per cento). Pertanto dal computo metrico allegato alla presente si è computato un totale dei lavori di € 2'970.47, ed applicando un aumento del 10% (pari a € 297.03) per piccoli interventi di recupero si ha un valore di € 3'267.50 (tremiladuecentosessantasette/50).

➤ **Quantificazione valore di mobili e suppellettili**

Considerando che i danni hanno portato al danneggiamento del lampadario posto all'ingresso, di un mobiletto d'arredo con sovrastante lampada, si quantifica il danno in € 100.00 (cento/00), precisando che nella stima dei valori si è messo un valore molto più basso del valore di mercato della merce.

➤ **Quantificazione del ripristino e revisione della parte elettrica**

Per il ripristino e la revisione dell'impianto elettrico, per quanto valutato in fase di sopralluogo da parte di un tecnico del settore, incluso l'eventuale sostituzione di filature o apparecchi di comando danneggiati, si è potuto quantificare il tutto in € 150.00 (cento/00).

➤ **Conclusioni**

La quantificazione dei danni subiti dal Sig. _____, sono:

1) Canone locativo per mancato utile immobile	€ 1'117.90
2) Computo metrico estimativo dei lavori di ripristino dello status quo	€ 3'267.50
3) Quantificazione valori di mobili e suppellettili	€ 100.00
4) Quantificazione del ripristino e sistemazione della parte elettrica	€ 150.00
5) Spese tecniche	€ 300.00

Sommano € 4'935.40

Totali danni subiti pari ad € 4'935.40 (quattromilanovecentotrentacinque/40)



Geom. Carmine Saturnetti

Sede Legale: Via Gaetano Donizetti, 38 – 66054 VASTO (CH)

P. IVA: 02428680694 / C.F. STRCMN87H24E372T

Cell: 340/7638840 - E-mail: GeomSaturnettiC@Gmail.com

Rilievi topografici – Catasto – Stime e Perizie – Consulenza Compravendita – Successioni – Tabelle millesimali

Si allegano:

- I. Planimetria dello stato di fatto;
- II. Computo metrico dei lavori di ripristino dello status quo;
- III. Documentazione fotografica.

Avendo espletato l'incarico affidatomi rassegno la presente relazione tecnica per quanto di competenza.

Distinti saluti

Vasto li, 28/09/2013

Il Tecnico
